



Wegleitung zur Gewinnberechnung

(nach § 48 – 59 StG)

1 Erlös

Als Erlös gelten alle Leistungen des Erwerbers, mit Ausnahme von Nutzniessung und Wohnrecht. Sachleistungen werden zum Verkehrswert, wiederkehrende Leistungen zum Barwert angerechnet. Als Nebenleistung kommen in Frage: Entschädigung für Räumungs- und Umzugskosten, Verkaufsspesen, Ablösung von Bauservituten, Inkonvenienzschädigungen oder von Mieterträgen, usw.. Ebenfalls Erlös sind Zahlungen für Sachschäden an Grundstücken, soweit sie nicht für die Wiederherstellung oder Ersatzbeschaffung verwendet wird (z.B. Brandversicherung).

Wenn sich der Käufer verpflichtet, dem Verkäufer die Grundstücksgewinnsteuer zu ersetzen, welche diesem wegen der Veräusserung entsteht, so sind diese Steuern Bestandteil seines Erlöses und müssen bei der Ermittlung des Grundstückgewinnes berücksichtigt werden.

Bei Überführung von Grundstücken und Anteilen an solchen aus dem Privatvermögen in das Geschäftsvermögen gilt als Erlös der Wert, zu dem das Vermögensobjekt in der Unternehmung aktiviert wird.

2 Anlagekosten

Als Anlagekosten gelten der seinerzeitige Erwerbspreis, die Aufwendungen für Wertvermehrungen und die Auslagen. Wurde die Liegenschaft bei einer Handänderung erworben, die beim Veräusserer steueraufschiebende Wirkung hatte (siehe Rückseite), wird auf die letzte steuerbegründende Veräusserung abgestellt.

2.1 Erwerbspreis

oder Verkehrswert vor
30 Jahren

Als Erwerbspreis gilt der Kaufpreis mit Einschluss aller weiteren Leistungen des Erwerbers (siehe auch 1 Erlös).

Liegt der massgebende Erwerb mehr als 30 Jahre zurück, so bestimmt sich der Erwerbspreis nach dem Verkehrswert des Grundstücks vor 30 Jahren, wenn kein höherer Erwerbspreis nachgewiesen wird. Er wird aus der Summe der folgenden Werte ermittelt:

- Verkehrswert des Bodens vor 30 Jahren (Landpreis vor 30 Jahren in der näheren Umgebung);
- Neubaukosten des Gebäudes vor 30 Jahren gemäss Schätzung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (Baukostenindex) abzüglich einer Altersentwertung von 0.5% pro Jahr, in der Regel maximal 30%;
- Zuschlag von max. 25% des Gebäudezeitwerts für die Umgebungs- und Baunebenkosten.

Wenn Ihnen die notwendigen Angaben dazu fehlen, ermittelt die Veranlagungsbehörde den Verkehrswert vor 30 Jahren von Amtes wegen.

Überführung

Wurde das Grundstück vom Geschäfts- in das Privatvermögen überführt, so gilt als Erwerbspreis der Wert, welcher der Liquidationsgewinnbesteuerung zugrunde lag.

2.2 Aufwendungen

Als Aufwendungen für dauernde Wertvermehrung fallen ausschliesslich Auslagen in Betracht, die nicht dem blossen Unterhalt oder der normalen Werterhaltung dienen, sondern zusätzliche Investitionen (Mehrwert) darstellen und während der massgebenden Besitzesdauer ausgeführt wurden (Kosten für Bauten, An-, Um- und Ausbauten, erstmaligen Einbau von Anlagen, Baukreditzinsen, Perimetergebühren, Vermessungskosten, Ablösung von Dienstbarkeiten, Erschliessungskosten von unerschlossenem Bauland usw.), sowie Kosten und Abgaben, die mit dem Erwerb und der Veräusserung des Grundstücks verbunden sind (Handänderungssteuern, Beurkundungsgebühren, Schuldbrieferrichtungsgebühren etc.)

Nicht zu den Anlagekosten gehören die Aufwendungen für Unterhaltsarbeiten (z. B. Reparaturen, Ersatz von bestehenden Anlagen und Installationen, Oelfeuerungskontrollen, Tankrevisionen), Schuldzinsen, Versicherungsprämien, Gewinnanteilsrechte, Inkonvenienzschädigungen. Aufwendungen, die bei der Einkommenssteuer als Abzüge berücksichtigt worden sind, und der Wert eigener Arbeit, der nicht als Einkommen versteuert worden ist, können nicht geltend gemacht werden. Ebenfalls nicht zu den Anlagekosten gehören jene Aufwendungen, welche der Eigentümer als Abfindungssumme bei der Erbteilung an seine Miterben geleistet hat, sowie die Erbschaftssteuer und die anteiligen Kosten für das Erbschaftsinventar.

2.3 Auslagen

Als Auslagen gelten Honorare für den Vorvertrag, übliche Provisionen und Vermittlungsgebühren, Inseratekosten, Schatzungskosten etc.

2.5 Aufgeschobene Gewinne

Bestehen Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften, deren Besteuerung aufgeschoben worden ist, werden die Anlagekosten um den Betrag des damals aufgeschobenen Gewinns gekürzt (**Anlagekosten I, Ziffer 2.4 abzüglich Ziffer 2.5**).

3 Reingewinn

Die Differenz zwischen dem Erlös und den Anlagekosten (=Erwerbspreis zuzüglich Auslagen und wertvermehrnde Aufwendungen) ergibt den Reingewinn.

4 Ersatzbeschaffung nach § 51 StG

Die Besteuerung des Grundstückgewinns wird bei der Veräusserung eines selbstbewohnten Eigenheims aufgeschoben, wenn ein gleich genutztes Ersatzobjekt erworben wird.

- Der Steueraufschub ist bei Ersatzbeschaffung in der Schweiz möglich.
- Die Ersatzbeschaffung hat in der Regel innert 2 Jahren stattzufinden, wobei die Reihenfolge Kauf/Verkauf keine Rolle spielt.
- Das verkaufte Eigenheim, dessen Gewinn für die Ersatzbeschaffung bestimmt ist, muss vom Eigentümer selbst ununterbrochen bewohnt gewesen sein.
- Das neue Eigenheim muss vom Eigentümer selbst bewohnt werden. Eine Vermietung / Verpachtung schliesst den Steueraufschub aus.
- Bei Mehrfamilienhäusern wird der Steueraufschub auf dem Gewinnanteil gewährt, der auf die vom Steuerpflichtigen selber bewohnte Wohnung entfällt.

Der aufgeschobene Grundstücksgewinn wird besteuert, wenn das Ersatzobjekt veräussert wird, ohne dass innerhalb der gesetzlichen Zweijahresfrist ein weiteres Ersatzobjekt erworben wird, oder wenn die Selbstbewohnung definitiv entfällt.

Ein Steueraufschub infolge **Ersatzbeschaffung ist nicht möglich** für Objekte des Geschäftsvermögens, Objekte im Eigentum von Liegenschaftshändlern, Bauparzellen, Objekte, die nicht ganzjährig selbst bewohnt sind, wie z. B. Ferienwohnungen.

5 Verbleibender Reingewinn Ist die Differenz vom Reingewinn abzüglich Ersatzbeschaffungswert (**Berechnung des Ersatzbeschaffungswertes auf Seite 3 der Steuererklärung unter Ziffer 8.1 – 8.6**)

6 Abzug für Besitzesdauer Der steuerbare Gewinn wird nach einer Besitzesdauer von 5 Jahren um je 2% für jedes weitere volle Jahr reduziert, höchstens um 50% nach einer Besitzesdauer von 30 Jahren. Als Beginn und Ende der Besitzesdauer gilt das Datum der öffentlichen Beurkundung, bei Überführung vom Geschäfts- ins Privatvermögen oder umgekehrt der Zeitpunkt der Überführung oder, im Fall von Dienstbarkeiten, der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

7 Steuerbarer Grundstücksgewinn Die Differenz vom Reingewinn abzüglich der Besitzesdauer ergibt den steuerbaren Grundstücksgewinn. Der Grundstücksgewinnsteuer wird der Einkommenssteuertarif von § 44 Abs. 1 StG zu Grunde gelegt. Die Steuer wird nach Massgabe des Gesamtsteuerfusses des Staates, der Einwohner- und der Kirchgemeinde berechnet. Wird die Steuer nicht fristgerecht bezahlt, wird auf dem veräusserten Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht eingetragen.

Rentensatzbesteuerung nach § 58 Abs. 3 StG Unter folgenden Voraussetzungen wird die Grundstücksgewinnsteuer zum Rentensatz berechnet, d. h. der ganze Gewinn wird für die Bestimmung des Steuersatzes in eine lebenslängliche jährliche Rente umgerechnet:

- Die Veräusserung des Grundstückes muss infolge vorgerückten Alters oder Invalidität stattfinden. Als vorgerücktes Alter gilt die Vollendung des 58. Altersjahres (§ 32 VV StG). Als Invalidität wird die erhebliche Beeinträchtigung der Erwerbsfähigkeit qualifiziert.
- Das veräusserte Grundstück (zum Verkehrswert bewertet) muss mehr als ein Viertel des gesamten Vermögens darstellen. Werden mehrere Grundstücke im gleichen Jahr veräussert, können ihre Werte nicht zusammengezählt werden. Jede Veräusserung ist für sich zu beurteilen.
- Der Erlös muss für die Altersvorsorge verwendet werden. Wird der Erlös (teilweise) verschenkt, entfällt die Rentensatzbesteuerung auf dem anteiligen Gewinn. Ebenso wird der Rentensatz nicht gewährt, soweit der Verkaufserlös nur in gleiche oder ähnlich Objekte umgeschichtet wird. Wird die Schenkung nachträglich festgestellt, erfolgt eine Nachbesteuerung.

Die Besteuerung zum Rentensatz kann nur alle 10 Jahre einmal beansprucht werden. Ehegatten werden selbständig besteuert. Deshalb kann jeder Ehegatte die Rentensatzbesteuerung für sich allein und nur für sich beanspruchen.

Steueraufschiebende Veräusserungen Die Besteuerung wird aufgeschoben bei

- Eigentumswechsel zufolge Erbanges (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezuges (leibzeitiger Abtretung, d. h. wenn die Gegenleistung des Erwerbers max. 75% beträgt) oder Schenkung, bei gemischter Schenkung, sofern die Gegenleistung des Beschenkten die Anlagekosten des Schenkers nicht übersteigt.
- Eigentumswechsel unter Ehegatten zur Abgeltung güter- und scheidungsrechtlicher Ansprüche sowie ausserordentlicher Beträge eines Ehegatten an den Unterhalt der Familie gemäss Art. 165 ZB, sofern beide Ehegatten einverstanden sind.

(Ziff. 9.1 der Steuererklärung) – Die Besteuerung wird ferner aufgeschoben bei vollständiger oder teilweiser Veräusserung eines land- oder forstwirtschaftlichen Grundstückes, soweit der Veräusserungserlös innert angemessener Frist zum Erwerb eines selbstbewirtschafteten Ersatzgrundstückes oder zur Verbesserung der eigenen, selbstbewirtschafteten land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verwendet wird.

(Ziff. 9.2 der Steuererklärung) – Veräusserung von Grundstücken des betriebsnotwendigen Anlagevermögens durch die in § 48 Abs. 1 lit. d + e genannten juristischen Personen, soweit sie den Erlös innert angemessener Frist für den Ersatz gleichartiger Grundstücke in der Schweiz verwenden.

Weitere Auskünfte Für weitere Auskünfte steht Ihnen die Veranlagungsbehörde gerne zur Verfügung:

Adressen der Veranlagungsbehörden

Solothurn	Bezirke Solothurn, Bucheggberg, Wasseramt und Lebern (ohne Gemeinden Grenchen, Bettlach und Selzach) Revisionsabteilung und Grundstücksgewinne Werkhofstrasse 29c, 4509 Solothurn	Tel. 032 627 88 88 Fax 032 627 88 20
Grenchen	Gemeinden Grenchen, Bettlach und Selzach Bettlachstrasse 20, 2540 Grenchen	Tel. 032 654 56 56 Fax 032 654 56 57
Thal-Gäu	Schmelzihof, Wengimattstrasse 2 4710 Klus-Balsthal	Tel. 062 311 91 05 Fax 062 311 91 13
Olten-Gösigen	Revisionsabteilung und Grundstücksgewinne Amthausquai 23, 4600 Olten	Tel. 062 311 87 57 Fax 062 311 87 35
Dorneck-Thierstein	Amthaus 4143 Dornach	Tel. 061 704 70 67 Fax 061 704 70 58
Abt. Juristische Personen	Werkhofstrasse 29c 4509 Solothurn	Tel. 032 627 87 42 Fax 032 627 87 40